LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Canada

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2012

Figure 1

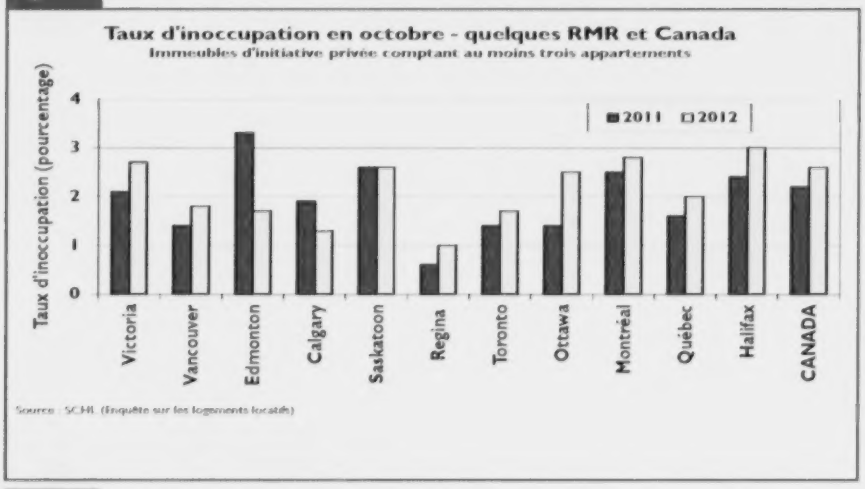
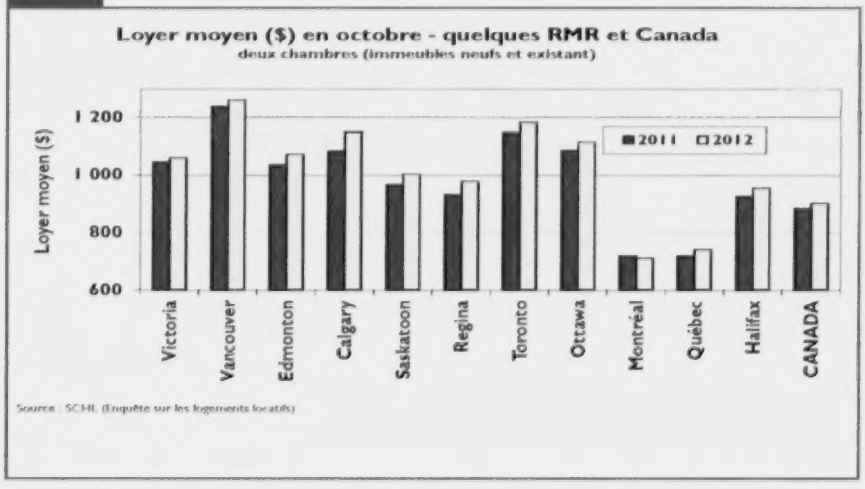


Figure 2



[1] Les grands centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada. Font exception la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs, et Charlottetown, qui est une agglomération de recensement (AR).

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 35 principaux centres urbains[1] du Canada a augmenté en octobre 2012 par rapport à un an auparavant : il est passé de 2,2 à 2,6 %.
- Le loyer moyen des logements de deux chambres dans les 35 grands centres urbains du pays s'est chiffré à 901 $ en octobre 2012.
- Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants s'est accru de 2,2 % d'octobre 2011 à octobre 2012, soit au même rythme que d'octobre 2010 à octobre 2011.
- Sur le marché locatif secondaire, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété variaient entre 3,2 %, à Ottawa, et 0,9 %, à Saskatoon.
- C'est à Vancouver (1 662 $) que les appartements en copropriété de deux chambres sont les moins abordables en moyenne, et à Québec (1 022 $) qu'ils étaient les plus abordables.
- Le pourcentage des copropriétés qui sont offertes en location est resté stable dans la plupart des centres visés par l'Enquête.

Le taux d'inoccupation des logements locatifs au Canada est monté de 2,2 à 2,6 % d'octobre 2011 à octobre 2012

Dans les 35 grands centres urbains[2] du Canada, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté en octobre 2012 par rapport à un an plus tôt : il est passé de 2,2 à 2,6 %. Cette hausse fait suite à deux baisses consécutives; elle a ramené le taux d'inoccupation à son niveau de 2010. Le taux d'octobre 2012 demeure inférieur à la moyenne d'octobre de 3,0 % enregistrée de 1988 à 2012.

La hausse du nombre d'achèvements d'appartements locatifs, conjuguée à l'affaiblissement probable de la demande de logements locatifs chez les personnes de moins de 25 ans, a fait monter le taux d'inoccupation national des appartements expressément construits pour le marché locatif.

D'octobre 2011 à octobre 2012, l'emploi à temps plein a diminué de 3,2 % chez les personnes de moins de 25 ans. Ce repli de l'emploi à temps plein chez les 15 à 24 ans a sans doute limité la formation de ménages chez les jeunes adultes. Une baisse de la création de ménages dans ce groupe d'âge aura tendance à réduire la demande globale de logements locatifs, les jeunes adultes étant en majorité locataires. Cependant, le volume élevé d'immigrants, en regard des années passées, a continué de soutenir la demande de logements locatifs. En général, les immigrants récents ont tendance à commencer par louer un logement, avant de devenir propriétaires.

Le nombre d'achèvements d'appartements locatifs a augmenté de 5,5 % durant les neuf premiers mois de l'année, par rapport à la même période en 2011, ce qui a exercé des pressions à la hausse supplémentaires sur les taux d'inoccupation du marché locatif traditionnel, en raison de l'offre accrue d'appartements locatifs qui en a résulté.

Sur le marché locatif secondaire des centres visés par l'Enquête, l'offre de copropriétés a elle aussi augmenté, ce qui a poussé les taux d'inoccupation à la hausse, ces logements étant une solution de rechange haut de gamme aux logements locatifs traditionnels.

Dans la plupart des centres à l'étude, les taux d'inoccupation se sont accrus d'octobre 2011 à octobre 2012 : parmi les 35 centres visés par l'Enquête, 22 ont enregistré une hausse. Les taux ont diminué dans six centres et sont restés relativement inchangés dans les sept autres, c'est-à-dire à Sherbrooke, à Barrie, dans le Grand Sudbury, à Guelph, à Hamilton, à London et à Saskatoon.

Le taux d'inoccupation varie d'une région à l'autre du pays

En octobre 2012, les plus hauts taux d'inoccupation des appartements locatifs traditionnels, à l'échelle des grands centres urbains, ont été enregistrés à Saint John (9,7 %), Windsor (7,3 %) et Moncton (6,7 %), et les plus bas, à Regina (1,0 %), Thunder Bay (1,1 %) et Calgary (1,3 %).

Avertissement

Dans notre analyse, nous avons évité de comparer les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs d'octobre 2012 à ceux de l'Enquête d'avril 2012. Une des principales raisons qui ont motivé cette façon de procéder tient au fait que l'évolution des loyers, des taux d'inoccupation et des taux de disponibilité entre le printemps et l'automne peut ne pas être entièrement attribuable à des changements survenus dans la conjoncture du marché locatif; elle pourrait avoir été causée également par des facteurs saisonniers. Par exemple, si un plus grand nombre de personnes ont tendance à déménager au printemps plutôt qu'à l'automne, cela pourrait avoir des répercussions sur les taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que sur les loyers.

De plus, dans les centres comptant beaucoup d'étudiants universitaires, les taux d'inoccupation et de disponibilité pourraient être plus élevés au printemps, si bon nombre d'étudiants retournent à la maison pour l'été. Dans la mesure où de telles variations saisonnières existent, comparer les résultats de l'Enquête effectuée au printemps avec ceux de l'Enquête réalisée à l'automne pourrait entraîner des conclusions erronées sur les tendances du marché locatif. La SCHL donc limité l'analyse aux résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2011 et de l'automne 2012 et à la comparaison des données entre les différents centres du pays.

[2] L'enquête sur les logements locatifs de l'automne vise les immeubles comptant au moins trois appartements ou logements en rangée offerts en location. Contrairement à l'Enquête du printemps, elle fournit des données sur les éléments suivants : a) les zones géographiques dont sont constitués les centres urbains; b) le marché locatif secondaire (appartements en copropriété, maisons individuelles, jumelés, duplex et appartements accessoires offerts en location).

Les loyers des appartements de deux chambres ont augmenté au même rythme que l'an dernier

Dans les 35 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles existants[3] a augmenté de 2,2 % d'octobre 2011 à octobre 2012, soit au même rythme que durant les 12 mois précédents. Le taux de croissance des loyers moyens des immeubles existants est inférieur à sa moyenne des mois d'octobre 2006 à 2012, qui se situe à 2,7 %.

La faible majoration des loyers, en regard de la moyenne antérieure, cadre avec le taux d'inoccupation, qui lui aussi est faible par rapport au passé, même s'il a augmenté en octobre 2012.

Dans la majorité des centres à l'étude, le loyer moyen a progressé. Les plus fortes hausses sont survenues à Calgary (5,9 %), Thunder Bay (5,4 %) et Regina (4,8 %), centres qui enregistraient également les plus bas taux d'inoccupation en octobre 2012. À Saguenay, Trois-Rivières et Kelowna, les loyers moyens sont restés inchangés malgré l'augmentation des taux d'inoccupation.

Dans les 35 grands centres urbains du Canada, le loyer moyen s'est chiffré à 901 $ en octobre 2012. Les loyers mensuels moyens les plus élevés dans la catégorie des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants confondus) ont été enregistrés à Vancouver (1 261 $), Toronto (1 183 $) et Calgary (1 150 $), et les plus bas, à Saguenay (549 $), Trois-Rivières (550 $) et Sherbrooke (578 $).

Le taux de disponibilité s'accroît à l'échelle nationale

Le taux de disponibilité moyen des appartements locatifs dans les 35 grands centres urbains du Canada est monté de 3,2 %, en octobre 2011, à 3,6 %, un an plus tard[4]. Les plus hauts ont été observés à Saint John (10,1 %), Windsor (8,4 %) et Moncton (7,6 %), et les plus bas, à Regina (1,6 %), Thunder Bay (2,0 %), Edmonton et Québec (2,3 % dans les deux cas).

La demande d'appartements locatifs devrait se raffermir

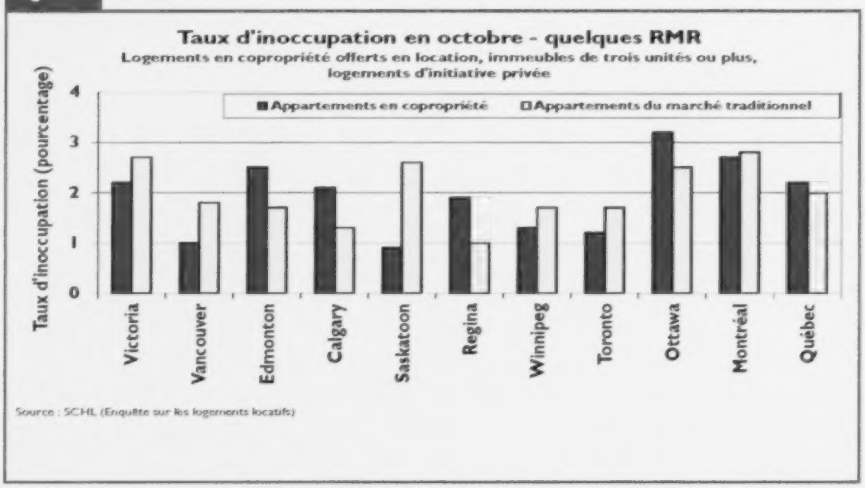
En 2013, le taux d'inoccupation moyen dans les 35 grands centres réunis devrait descendre à 2,0 %, et le loyer moyen devrait monter à 930 $. On s'attend à voir augmenter la demande de logements locatifs traditionnels, compte tenu de la croissance positive de l'emploi et du bilan migratoire élevé qui sont prévus (pour en savoir davantage, voir le rapport de la SCHL Perspectives du marché de l'habitation, Canada, diffusé au quatrième trimestre de 2012).

Les taux d'inoccupation sont restés stables sur le marché locatif secondaire

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2012 visait aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Victoria, Vancouver, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Les taux d'inoccupation des copropriétés à louer variaient entre 3,2 %, à Ottawa, et 0,9 %, à Saskatoon.

En octobre 2012, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer sont demeurés stables par rapport à octobre 2011 dans la plupart des centres, si l'on

Figure 3



[3] Comparer, d'année en année, les loyers moyens des logements neufs et existants confondus peut mener à des conclusions légèrement trompeuses, car les unités neuves ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En excluant les immeubles neufs, il est possible de se faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent la plupart des locataires. Voir la note technique à la page 9.

[4] On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant (c'est à dire s'il n'est pas occupé et qu'il pourrait l'être sur le champ) ou si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun futur locataire n'a signé de bail.

tient compte de la marge d'erreur de l'Enquête. Ils sont restés inchangés notamment à Edmonton, Montréal, Québec, Toronto, Vancouver et Winnipeg, tandis qu'ils ont augmenté à Ottawa, Saskatoon, Regina et Victoria, tout comme les taux d'inoccupation sur le marché des logements locatifs traditionnels (sauf à Saskatoon, où la proportion d'appartements vacants sur le marché traditionnel est restée stable). À Calgary, le taux d'inoccupation des appartements en copropriété à louer a diminué de 3,6 points de pourcentage, pour se chiffrer à 2,1 %. Cette baisse relativement forte reflète la vitalité de la demande sur le marché de Calgary, laquelle est stimulée par le solde migratoire positif.

Souvent, les copropriétés à louer sont une solution de rechange haut de gamme aux logements expressément construits pour la location. De fait, leurs loyers moyens sont en général plus élevés. Ainsi, la hausse de 2,2 % de l'emploi à temps plein chez les personnes de plus de 25 ans enregistrée d'octobre 2011 à octobre 2012 a sans doute contribué à soutenir la demande sur le marché locatif secondaire, et ce, malgré le repli de l'emploi chez les moins de 25 ans durant cette période. Les ménages plus âgés sont souvent plus aisés que les ménages de jeunes adultes et pourraient donc représenter une plus grande part des locataires sur le marché secondaire.

C'est à Vancouver (1 662 $) que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne, et à Québec (1 022 $) qu'ils étaient les plus abordables.

Les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus élevés dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée, et ce, dans tous les centres à l'étude. Les copropriétés sont en général plus chères parce qu'habituellement, elles offrent plus de commodités et sont de construction plus récente que les logements locatifs traditionnels.

Le pourcentage des copropriétés qui sont offertes en location est resté stable dans 8 des 11 centres visés par l'Enquête en octobre 2012, compte tenu de la marge d'erreur de l'Enquête. Il a augmenté de 4,2 points de pourcentage à Calgary, de 2,7 points de pourcentage à Québec et de 1,7 points de pourcentage à Montréal, pour se chiffrer respectivement à 30,4 %, à 9 % et à 11 %.

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1]

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[(2)] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	Oct.11	Oct.12	Oct.11	Oct.12	Oct.11	Oct.12	Oct.10 à Oct.11	Oct.11 à Oct.12
T.-N.-L., 10 000 hab. et +	**1,3 a**	**2,2 a**	**1,6 a**	**2,5 a**	**701 a**	**725 a**	**5,0 a**	**4,0 a**
St. John's (RMR)	1,3 a	2,8 a	1,8 a	3,3 a	771 a	798 a	5,4 a	4,0 a
Î.-P.-É., 10 000 hab. et +	**2,9 a**	**5,0 a**	**4,0 a**	**6,1 a**	**745 a**	**787 a**	**2,2 a**	**2,7 a**
Charlottetown (AR)	3,3 a	5,7 a	4,5 a	7,0 a	761 a	803 a	2,4 a	2,9 a
N.-É., 10 000 hab. et +	**2,7 a**	**3,4 a**	**3,3 a**	**4,1 a**	**882 a**	**909 a**	**1,7 b**	**2,7 a**
Halifax (RMR)	2,4 a	3,0 a	3,1 a	3,9 a	925 a	954 a	1,7 b	2,7 a
N.-B., 10 000 hab. et +	**4,8 a**	**6,9 a**	**5,3 a**	**7,5 a**	**687 a**	**707 a**	**2,2 a**	**2,7 a**
Moncton (RMR)	4,3 a	6,7 a	4,9 a	7,6 a	715 a	731 a	1,8 a	1,9 b
Saint John (RMR)	5,9 a	9,7 a	6,7 a	10,1 a	670 a	691 a	3,1 b	3,4 b
Québec, 10 000 hab. et +	**2,6 a**	**3,0 a**	**3,0 a**	**3,5 a**	**684 a**	**681 a**	**2,6 a**	**0,9 a**
Ottawa-Gatineau (RMR) (Qc)	2,2 a	3,3 b	2,8 a	4,3 b	731 a	743 a	2,0 a	2,3 b
Montréal (RMR)	2,5 a	2,8 a	3,0 a	3,4 a	719 a	711 a	2,5 a	0,8 a
Québec (RMR)	1,6 a	2,0 a	1,8 a	2,3 a	718 a	741 a	3,0 b	2,3 a
Saguenay (RMR)	1,4 a	2,0 b	1,7 a	2,4 b	557 a	549 a	3,5 c	++
Sherbrooke (RMR)	4,7 a	5,0 a	4,9 a	5,2 a	577 a	578 a	1,5 a	0,8 a
Trois-Rivières (RMR)	3,9 b	5,2 a	4,1 b	5,4 a	547 a	550 a	2,8 a	++
Ontario, 10 000 hab. et +	**2,2 a**	**2,5 a**	**3,8 a**	**4,1 a**	**1 002 a**	**1 033 a**	**1,8 a**	**2,7 a**
Barrie (RMR)	1,7 b	2,0 a	3,4 b	4,3 b	1 001 a	1 037 a	3,0 c	1,6 b
Brantford (RMR)	1,8 a	3,5 b	3,1 b	5,2 b	792 a	838 a	++	2,7 c
Greater Sudbury/Grand Sudbury (RMR)	2,8 a	2,7 a	3,0 b	3,9 b	881 a	915 a	**	4,2 c
Guelph (RMR)	1,1 a	1,4 a	2,1 a	2,7 a	903 a	941 a	0,9 a	3,3 b
Hamilton (RMR)	3,4 a	3,5 a	6,2 a	6,7 a	884 a	886 a	1,5 a	3,1 a
Kingston (RMR)	1,1 a	1,7 a	2,2 a	2,9 a	965 a	1 005 a	1,6 a	3,1 a
Kitchener-Cambridge-Waterloo (RMR)	1,7 a	2,6 a	3,4 a	4,3 a	889 a	908 a	1,5 a	3,1 a
London (RMR)	3,8 a	3,9 a	5,8 a	6,1 a	881 a	919 a	0,8 a	2,4 a
St. Catharines-Niagara (RMR)	3,2 a	4,0 a	5,3 a	5,9 a	833 a	862 a	1,5 a	2,6 a
Oshawa (RMR)	1,8 a	2,1 a	3,2 a	3,4 a	941 a	939 a	2,0 b	1,5 a
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,4 a	2,5 a	3,2 a	4,6 a	1 086 a	1 115 a	2,3 a	2,0 a
Peterborough (RMR)	3,5 a	2,7 a	4,8 a	4,8 a	899 a	904 a	2,0 b	1,6 b
Thunder Bay (RMR)	1,7 a	1,1 a	2,9 a	2,0 a	772 a	818 a	2,9 a	5,4 b
Toronto (RMR)	1,4 a	1,7 a	2,9 a	3,0 a	1 149 a	1 183 a	1,9 a	2,8 a
Windsor (RMR)	8,1 a	7,3 a	9,2 a	8,4 a	753 a	778 a	0,4 b	1,7 c

[1]Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

1.0 Indicateurs du marché locatif
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements
Provinces et principaux centres[1],

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Taux de disponibilité (%)		Loyer moyen ($) des appartements de deux chambres (immeubles neufs et existants)		Variation en % du loyer moyen des appartements de deux chambres[(2)] de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)	
	Oct.11	Oct.12	Oct.11	Oct.12	Oct.11	Oct.12	Oct.10 à Oct.11	Oct.11 à Oct.12
Manitoba, 10 000 hab. et +	**1,0 a**	**1,6 a**	**1,5 a**	**2,4 a**	**850 a**	**887 a**	**4,0 b**	**3,7 b**
Winnipeg (RMR)	1,1 a	1,7 a	1,6 a	2,5 a	875 a	911 a	4,2 b	3,6 b
Saskatchewan, 10 000 hab. et +(3)	**1,9 a**	**2,2 a**	**2,7 a**	**3,1 a**	**913 a**	**957 a**	**4,6 a**	**3,9 a**
Regina (RMR)	0,6 a	1,0 a	0,9 a	1,6 a	932 a	979 a	6,2 a	4,8 a
Saskatoon (RMR)	2,6 a	2,6 a	4,0 a	3,8 a	966 a	1 002 a	2,8 a	2,4 a
Alberta, 10 000 hab. et +(4)	**3,4 a**	**2,0 a**	**4,4 a**	**2,8 a**	**1 044 a**	**1 085 a**	**1,3 a**	**4,3 a**
Calgary (RMR)	1,9 a	1,3 a	3,2 a	2,6 a	1 084 a	1 150 a	1,9 a	5,9 a
Edmonton (RMR)	3,3 a	1,7 a	4,3 a	2,3 a	1 034 a	1 071 a	0,9 a	3,8 a
C.-B., 10 000 hab. et +	**2,4 a**	**2,7 a**	**3,3 a**	**3,6 a**	**1 050 a**	**1 073 a**	**2,2 a**	**2,0 a**
Abbotsford-Mission (RMR)	6,7 a	4,2 a	7,5 a	5,4 a	800 a	818 a	2,6 a	1,2 a
Kelowna (RMR)	3,0 a	4,0 a	4,0 a	4,5 a	922 a	927 a	-0,5 b	++
Vancouver (RMR)	1,4 a	1,8 a	2,1 a	2,7 a	1 237 a	1 261 a	2,4 a	2,3 a
Victoria (RMR)	2,1 a	2,7 a	3,3 a	3,7 a	1 045 a	1 059 a	2,4 a	0,9 a
RMR du Canada (1)	**2,2 a**	**2,6 a**	**3,2 a**	**3,6 a**	**883 a**	**901 a**	**2,2 a**	**2,2 a**
Canada, 10 000 hab. et +	**2,5 a**	**2,8 a**	**3,4 a**	**3,7 a**	**856 a**	**875 a**	**2,2 a**	**2,2 a**

[1]Régions métropolitaines de recensement (RMR), moins Charlottetown.

[2]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

[3]Englobe les secteurs de l'AR Lloydminster faisant partie de l'Alberta et de la Saskatchewan.

[4]N'englobe pas les secteurs de l'AR de Lloydminster faisant partie de l'Alberta. Pour les données de l'AR de Lloydminster, veuillez vous référer à la publication "Saskatchewan - Faits Saillants".

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableau sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

4.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1]
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location
Oct.12

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location
			Apartements de 2 ch.		
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	
Calgary (RMR)	2,1	1,3	1 355	1 150	30,4
Edmonton (RMR)	2,5	1,7	1 286	1 071	31,8
Montréal (RMR)	2,7	2,8	1 027	711	11,0
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	3,2	2,5	1 271	1 115	20,7
Québec (RMR)	2,2	2,0	1 022	741	9,0
Regina (RMR)	1,9	1,0	s.o.	979	25,2
Saskatoon (RMR)	0,9	2,6	s.o.	1 002	20,6
Toronto (RMR)	1,2	1,7	1 592	1 183	22,6
Vancouver (RMR)	1,0	1,8	1 662	1 261	25,9
Victoria (RMR)	2,2	2,7	1 368	1 059	20,7
Winnipeg (RMR)	1,3	1,7	1 160	911	14,5

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL)

4.2 Appartements en copropriété offerts en location
Taux d'inoccupation (%), loyer moyen ($) et pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location

Centres	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen deux chambres($)		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location	
	Oct.11	Oct.12	Oct.11	Oct.12	Oct.11	Oct.12
Calgary (RMR)	5,7	2,1	1 460	1 355	26,2	30,4
Edmonton (RMR)	3,7	2,5	1 164	1 286	28,5	31,8
Montréal (RMR)	2,8	2,7	1 075	1 027	9,3	11,0
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	1,4	3,2	1 235	1 271	19,3	20,7
Québec (RMR)	2,3	2,2	907	1 022	6,3	9,0
Regina (RMR)	0,6	1,9	a.l.u.	a.l.u.	23,2	25,2
Saskatoon (RMR)	0,4	0,9	a.l.u.	a.l.u.	22,4	20,6
Toronto (RMR)	1,1	1,2	1 608	1 592	22,2	22,6
Vancouver (RMR)	0,9	1,0	1 663	1 662	25,7	25,9
Victoria (RMR)	1,2	2,2	1 277	1 368	20,0	20,7
Winnipeg (RMR)	1,8	1,3	917	1 160	13,8	14,5

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a - Excellent, b- Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaue sur la fiabilité des données pour en savoir d'avantage

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct-11	oct-12	oct-11	oct-12	oct-11	oct-12	oct-11	oct-12	oct-11	oct-12
Abbotsford (RMR)	**	**	**	**	621	711	1 100	1 207	835	914
Barrie (RMR)	**	**	**	771	989	985	1 238	1 249	1 128	1 131
Calgary (RMR)	**	**	**	**	1 073	1 012	1 303	1 299	1 151	1 151
Edmonton (RMR)	**	**	**	**	1 010	1 081	1 235	1 289	1 196	1 193
Halifax (RMR)	**	**	**	639	929	796	933	978	895	871
Kelowna (RMR)	**	**	723	705	944	988	1 326	1 396	1 100	1 135
Montréal (RMR)	**	**	541	547	672	705	856	899	712	744
Ottawa-Gatineau (RMR)(Ont.)	**	**	**	770	1 165	1 004	1 163	1 241	1 134	1 181
Québec (RMR)	**	**	521	562	623	659	730	815	638	694
Regina (RMR)	**	**	**	**	849	866	983	1 100	908	981
St. John's (RMR)	**	**	581	631	725	671	739	764	703	704
Saskatoon (RMR)	**	**	**	471	950	915	1 103	1 174	1 002	1 005
Toronto (RMR)	**	741	790	839	1 197	1 147	1 341	1 406	1 194	1 227
Vancouver (RMR)	**	**	**	844	1 088	1 057	1 520	1 521	1 201	1 183
Victoria (RMR)	**	**	715	845	1 040	1 096	1 301	1 349	1 061	1 116

[1] Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique .

a.l.u . : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e . : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o . : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'Enquête permet de recueillir des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. Il y a en outre une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers, et on obtient une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada* et dans les éditions du *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province, ainsi que dans les rapports sur les RMR (enquête de l'automne seulement). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). Les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Victoria, Calgary, Edmonton, Regina, Saskatoon, Winnipeg, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec (NOTE : les données sur les copropriétés offertes en location n'ont pas été compilées pour Regina et Saskatoon). D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Toronto, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Kelowna, Vancouver et Victoria.

Chaque année, la SCHL revoit les méthodes d'estimation utilisées dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutefois, toutes les données statistiques figurant dans la présente publication sont conformes aux nouvelles méthodes d'estimation.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Les données d'octobre 2011 figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada, et celles d'octobre 2012, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Les indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs

La SCHL ne fait plus état de ses indicateurs de l'abordabilité des logements locatifs (c.-à-d., comparaison du loyer moyen et du revenu moyen des locataires) en raison de l'importante variabilité des données sous-jacentes sur le revenu des locataires.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

64669_2012_B02